

房地产估价报告

估价报告编号：天地恒安（2021）估字第 15007 号

估价项目名称：日立（苏州）超高压开关有限公司所属的位于
苏州高新区普陀山路 196 号的房地产价值评估

估价委托人：苏州和林微纳科技股份有限公司

房地产估价机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张文奎（注册号 3220180058）

杨 焘（注册号 3220190048）

估价作业期：2021 年 02 月 25 日至 2021 年 10 月 08 日

估价报告出具日期：2021 年 10 月 08 日

报告防伪查询电话：0512-68326301

联系人：张艳 罗勋荣

致估价委托人函

苏州和林微纳科技股份有限公司：

受贵方委托，我对日立（苏州）超高压开关有限公司所有的位于苏州高新区普陀山路 196 号的非居住房地产进行市场价值评估，估价对象的《不动产权证书》证号为苏（2021）苏州市不动产权第 5034926 号，登记房屋建筑面积合计为 18646.91M²，土地面积为 33529.10M²，土地使用权为出让工业用地。本次估价范围为房屋建筑面积合计 18688.18M²，包含 1#-7#建筑面积为 18646.91M²的有证房屋，包含 8#-10#建筑面积为 41.27M²的无证房屋，包含其所占有的 33529.10M²土地使用权价值，包含房屋装修及附着物，进行房地产市场价值评估，为确定价值时点为 2021 年 02 月 25 日的房地产转让价格提供参考依据而评估房地产价值。

根据贵方所提供的有关资料，本公司房地产估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及其相关法律、法规和政策规定，经过详实的实地查勘和市场调研，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选择合适的估价方法，结合估价师的经验和对市场的分析，采用成本法，对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算，最终确定估价对象在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点为 2021 年 02 月 25 日的公开市场价值为人民币 61784344 元，即人民币陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整。其评估结果明细见下表 1。

表1 房地产评估结果明细表

币种：人民币

坐落：	苏州高新区普陀山路196号		
权利人：	日立（苏州）超高压开关有限公司		
有证房地产部分			
不动产权证	苏（2021）苏州市不动产权第5034926号	有证房屋建筑面积	18646.91
		土地使用权面积	33529.10
有证房地产评估价值		¥57228753	
其中	有证房产评估价值		¥45962975
	土地评估价值		¥11265778
无证房屋部分			
无证房屋建筑面积		41.27	
无证房屋评估价值		¥19411	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥4536180	
总计			
¥61784344			
大写（人民币）	陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整		

注：本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起一年内有效。估价报告使用者在使用本报告时，提请注意的是应完整阅读和使用本报告，理解估价假设和限制条件，报告全文与本函是一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（签章）

2021年10月08日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
(一)、估价委托人	8
(二)、房地产估价机构	8
(三)、估价目的	8
(四)、估价对象	8
(五)、价值时点	12
(六)、价值类型	12
(七)、估价原则	12
(八)、估价依据	14
(九)、估价方法	16
(十)、估价结果	17
(十一)、注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	19
(十三)、估价作业期	19
(十四)、估价报告使用期限	19
附 件	20
(一)、不动产权证 (复印件)	
(二)、区域位置图	
(三)、现状照片	
(四)、估价对象企业营业执照 (复印件)	
(五)、估价委托人企业营业执照 (复印件)	
(六)、房地产估价机构营业执照 (复印件)	
(七)、房地产估价机构备案证书 (复印件)	
(八)、本次估价注册房地产估价师资格证书 (复印件)	
(九)、评估结果明细表	
(十)、房地产评估委托书	

估价师声明

参加本次估价的注册房地产估价师**张文奎、杨焘**对估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价作出如下承诺和保证，**特郑重声明：**

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5. 估价委托人对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。

6. 注册房地产估价师在本估价报告中已勤勉尽责，尽力收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对收集的估价所需资料进行了检查，并对估价对象于2021年02月25日完成了实地查勘。

估价假设和限制条件

本估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价假设和限制条件的限制：

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，但未能提供权属证书原件。我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价对象面积、用途等数据与实地查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积及土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋苏州高新区普陀山路 196 号 1#-7#建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

（二）未定事项假设

1. 在估价报告使用期限内，设定估价对象房地产的房屋状况和房地产市场是基本稳定的，评估结果仅适用于本次估价所确定的特定的估价

目的和价值时点，一旦估价目的和价值时点发生变化，估价结果将发生变化。本评估结果对用于其它方面的客观性未作探讨。

2. 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，设定估价对象不存在建筑物隐蔽工程质量和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

（三）背离事实假设

本次估价结果是为确定房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价值，估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（四）不一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

（五）依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足的假设。

二、估价限制条件：

1. 本次估价结果仅为估价委托人确定房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他目的和用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，我房地产评估机构不承担任何责任。

2. 本估价结果的有效性和使用须受到本报告规定的价值时点、使用期限、假设和限制条件等估价因素的约束和限制。

3. 估价报告的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结果的准确性。

4. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公

章，并作为一个整体时有效，复印件无效。未经本房地产估价机构书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。在使用期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响评估价值的因素发生重大的变化，并且对评估结果产生明显影响时，应对评估结果进行调整或重新评估。

6. 本估价报告是为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见无强制执行的效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责，而不对房地产确定转让价格决策负责。

7. 本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准，并须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

8. 本估价报告货币单位为人民币元。

房地产估价结果报告

天地恒安（2021）估字第 15007 号

（一）、估价委托人

估价委托人名称：苏州和林微纳科技股份有限公司

估价委托人地址：苏州高新区峨眉山路 80 号

（二）、房地产估价机构

机构名称：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

机构地址：苏州高新区珠江路 117 号 5 幢 201 室

统一社会信用代码：913205057682718365

机构备案等级：壹级

机构证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00440

有效期限：2015 年 03 月 16 日至 2024 年 03 月 15 日

法定代表人：季建国

联系电话：0512-68326301

传真电话：0512-68326200

邮箱地址：sztdpg@163.com

（三）、估价目的

为确定房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）、估价对象

1. 估价对象范围

根据房地产估价委托书，本次的估价对象为日立（苏州）超高压开关有限公司所属的位于苏州高新区普陀山路 196 号房屋建筑面积合计 18688.18M²的非居住房地产，包含 1#-7#建筑面积为 18646.91M²的有证房屋，包含 8#-10#建筑面积为 41.27M²的无证房屋，包含其所占有的

33529.10M²土地使用权价值，包含房屋装修及附着物，包含房屋装修及附着物价值，不包含可移动的家具、装饰品、机器设施设备及绿化苗木等价值。

2. 估价对象权属登记

2.1 不动产权证书：苏（2021）苏州市不动产权第 5034926 号；

2.2 权利人：日立（苏州）超高压开关有限公司；

2.3 共有情况：单独所有；

2.4 坐落：普陀山路 196 号；

2.5 不动产单元号：320505 002058 GB00039 F99990001；

2.6 权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；

2.7 权利性质：出让/其他；

2.8 用途：工业用地/工业；

2.9 面积：土地面积 33529.10M²/房屋建筑面积 18646.91M²。

2.10 使用期限：国有建设用地使用权 2064 年 02 月 19 日止；

2.11 权利其他状况：多幢情况详见附记；

2.12 附记：幢号：1 用途：工业 总层数：1 面积：63.90M²；幢号：2 用途：工业 总层数：2 面积：2084.49M²；幢号：3 用途：工业 总层数：1 面积：9667.37M²；幢号：4 用途：工业 总层数：1 面积：3274.41M²；幢号：5 用途：工业 总层数：1 面积：765.66M²；幢号：6 用途：工业 总层数：1 面积：48.69M²（其中地下室部分面积为 48.69M²）；幢号：7 用途：工业 总层数：1 面积 2742.39M²；

2.12 他项权利状况：根据估价委托人提供资料，估价对象在价值时点 2021 年 02 月 25 日未设定抵押权、租赁权，且未设定其他他项权利。房地产估价师认为在价值时点，估价对象房地产的产权清晰、合法。

3.1 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于苏州高新区普陀山路 196 号，土地所有权属国家所有，使用权人为日立（苏州）超高压开关有限公司，土地使用权

面积 33529.1M²，土地登记用途为工业用地，土地使用权类型为出让，批准使用年限为 50 年，终止日期为 2064 年 02 月 19 日，至价值时点 2021 年 02 月 25 日土地剩余使用年限为 42.98 年。宗地四至：东至金沙江路，南至普陀山路，西至空地，北至空地。

宗地地势平坦，形状较规则，土地平整程度为场地平整，实际开发程度为宗地内外通路、通电、通水、排水、通讯“五通”及宗地红线内达到场地平整，基础设施完善度符合工业利用需求。

估价对象所在宗地，土地地质状况良好，为壤质黄泥土类型，地耐力约在每平方米 12 吨左右，地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象。宗地内部绿化一般，无明显污染源，环境一般。

分析：估价对象所在宗地适合工业平面布置，较有利于工业用地土地开发利用。周围属工业区，工业区的各类配套齐全，市政设施较完善，周边以工业企业为主，企业规模一般，交通便捷度较好，工业集聚度较优。宗地已完成开发建设，内部建有建筑物，主要为生产用房及辅助办公用房，土地利用强度一般。

3.2 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于苏州高新区普陀山路 196 号，临普陀山路，本次估价对象共有 10 幢建筑物，建筑物基本实物状况见表 2。

表 2 建筑物实物状况表

有证房产部分					
幢号	现状用途	总层数	建筑结构	建筑面积(m ²)	建筑状况
1	门卫室	1	钢混三等	63.90	该房产建筑面积为 63.90M ² ，总层数 1 层，约建造于 2014 年，层高 3.2M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，目前为基本完好房，作为门卫室正常使用。
2	办公楼	2	钢混三等	2084.49	该房产建筑面积为 2084.49M ² ，总层数 2 层，约建造于 2014 年，平均层高 3.5M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，目前为基本完好房，作为办公楼正常使用。

3	生产用房	1	钢混三等	9667.37	该房产建筑面积为 9667.37M ² ，总层数 1 层，约建造于 2014 年，层高 11.50M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，电动卷帘门，室内地面为环氧地坪，目前为基本完好房，作为生产用房正常使用。
4	生产用房及配电房	1	钢混三等	3274.41	该房产建筑面积为 3274.41M ² ，总层数 1 层，约建造于 2014 年，其中南部 4-1#为一层生产车间，建筑面积为 3085.92M ² ，层高 9.5M，北部 4-2#为一层配电房，建筑面积为 188.49M ² ，层高 5.3M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，电动卷帘门，室内地面为环氧地坪，目前为基本完好房，作为生产用房及配电房正常使用。
5	生产用房	1	钢混三等	765.66	该房产建筑面积为 765.66M ² ，总层数 1 层，约建造于 2014 年，层高 9.3M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，电动卷帘门，室内地面为环氧地坪，目前为基本完好房，作为生产用房正常使用。
6	泵房及地下水池	1	钢混三等	48.69	该房产建筑面积为 48.69M ² ，总层数 1 层，约建造于 2014 年，层高 7.5M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，防火门，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为泵房正常使用。
7	生产用房	1	钢混三等	2742.39	该房产建筑面积为 2742.39M ² ，总层数 1 层，约建造于 2020 年，层高 9M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，电动卷帘门，室内地面为环氧地坪，目前为基本完好房，作为燃气房正常使用。
无证房产					
8	燃气房	1	混合三等	8.63	该房产建筑面积为 8.63M ² （依据实际丈量面积），总层数 1 层，约建造于 2014 年，层高 3M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，目前为基本完好房，作为燃气房正常使用。
9	生产辅房	1	混合三等	16.54	该房产建筑面积为 16.54M ² （依据实际丈量面积），总层数 1 层，约建造于 2020 年，层高 3M；建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为生产辅房正常使用。
10	垃圾房	1	简易一等	16.10	该建筑物简易一等，总层数 1 层，建筑面积为 16.10M ² （依据实际丈量面积），层高 3.4M。建筑物外墙彩钢板墙面，防盗门，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为垃圾房正常使用。

设施设备：估价对象范围内照明、给排水、通信、卫生、消防等设施设备齐全；

平面布置：适合工业平面布置；

工程质量：合格；

建筑物维护状况：良好；

分析：据房地产估价师实地查勘，估价对象现自用，整体使用良好，维护保养情况较好。估价对象厂区有围墙围护，室外地面混凝土硬化，估价对象范围内采光、通风较好，照明、给排水、通信、卫生、消防等基础设施较齐备，空间布局较合理，建筑功能为工业，面积适中，其作为工业用途使用，为其最佳使用。

（五）、价值时点

本次评估价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2021 年 02 月 25 日。

（六）、价值类型

市场价值是为估价对象经适当经营后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

房地产估价师未取得有关估价对象已设定抵押权、租赁权等其他权利的资料，也无其他权利限制，故本次估价设定估价对象于价值时点未设定抵押权、租赁权等其他权利。

本报告估价对象的房地产市场价格价值定义为①估价对象土地使用权与证载建筑物所有权及房屋装修附着物于价值时点 2021 年 02 月 25 日、权利状态完整且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值及②未登记建筑物所有权于价值时点、且满足估价的全部假设与限制条件下的重置成本价值。

（七）、估价原则

本估价在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则前提下，结合估价目的和估价对象，具体遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

3. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳使用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以估价对象按现状使用为最高最佳使用。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其

在该价值时点的情况为准。

（八）、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，2007年8月30日起施行，2009年8月修正）；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，2004年8月28日起施行）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，2021年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第八届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行）；

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日起施行，2011年1月修正）；

1.7 《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日国务院令第656号，2015年3月1日起施行）；

1.8 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

1.9 《苏州高新区（虎丘区）实施协议搬迁管理暂行办法》（苏高新办〔2012〕111号）；

1.10 《市区房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定》（苏住建规〔2011〕4号）；

1.11 其他有关法律、法规、司法解释和政策。

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

2.3 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；

2.4 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 其他

3.1 估价委托人提供的有关资料；

3.1.1 《不动产权证书》复印件；

3.1.2 估价对象企业营业执照复印件；

3.1.3 房地产评估委托书；

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

3.2.2 估价对象所在地统计资料；

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料；

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

3.2.5《关于印发苏州市房屋重置价格评估办法（2010年修订）的通知》（苏住建【2010】142号）；

3.2.6《苏州市住房和城乡建设局关于确定2020年度苏州市房屋基本重置价格的通知》（苏住建房【2020】9号）。

3.2.7《苏州市住房和城乡建设局关于调整2020年度苏州市房屋重置价格评估中结构等级参考标准说明、层高增减率、耐用年限及残值率的通知》（苏住建房【2020】10号）。

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.3.3 注册房地产估价师实地查勘进行拍摄的有关估价对象的建筑物状况、土地利用、周边环境的照片;

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象近期类似房地产价格水平、交易行情及其波动情况资料。

(九)、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产估价方法通行的有比较法、成本法、收益法、假设开发法等基本估价方法, 各估价方法有不同的估价思路、估价公式、方法特点与适用范围。根据估价对象及其所在区域基本情况, 本估价机构对估价基础资料的掌握以及估价人员实地查勘情况, 结合估价对象类型、估价目的及估价方法基本思路、特点与适用范围, 选择估价方法。

1. 未选用估价方法

比较法, 是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为工业类房地产, 所在同一供求圈内, 类似房地产市场交易案例较少, 其成交价格为非充分竞争市场条件下的价格, 不具备普通代表性, 使得比较法有一定困难, 故不宜选用比较法;

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设

开发法适用于投资开发或再开发潜力的房地产估价，如待开发土地、在建工程等。估价对象房地产已开发完毕，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，故不宜选用假设开发法；

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为工业类房地产，虽可出租，但周边没有类似工业用房房地产出租，租金案例无法取得，故不宜采用收益法对估价对象进行估价。

2. 选用估价方法

估价对象用途为工业类房地产，为已建成使用的旧的房地产，估价对象所占有的土地使用权为工业用地，类似出让工业用地可比实例较多，故采用市场比较法测算重置成本中土地取得成本，其建筑成本以及各项税费资料较齐全，适宜采用成本法评估。

综上所述，根据估价对象状况和土地市场状况，本次估价选择房地分估、合一计价的方式来评估房地产价格。对估价对象土地采用市场比较法进行评估，建筑物采用重置成本法进行测算，计算公式：

房地产价值=宗地地价+房产价值。

（十）、估价结果

1. 估价结果的确定理由

本次估价根据估价对象为工业房地产，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法开展评估工作，对房地产价值进行分析、测算和判断，各项估价依据充分，参数取值合理，估价结果客观可靠。经审议，估价对象的市场价值评估结果采用成本法评估的评估结果。

2. 估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，结合估价师的经验和对价格影响因素的分析、测算和判断，

最终确定估价对象苏州高新区普陀山路 196 号的房屋建筑面积合计 18688.18M²的非居住房地产，包含 1#-7#建筑面积为 18646.91M²的有证房屋，包含 8#-10#建筑面积为 41.27M²的无证房屋，包含其所占有的 33529.10M²土地使用权价值，包含房屋装修及附着物价值，在价值时点 2021 年 02 月 25 日的房地产价值为人民币 61784344 元，即人民币陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整，明细详见下表 3。

表 3 房地产评估结果明细表

币种:人民币

坐落:	苏州高新区普陀山路 196 号		
权利人:	日立(苏州)超高压开关有限公司		
有证房地产部分			
不动产权证	苏(2021)苏州市不动产权第 5034926 号	有证房屋建筑面积	18646.91
		土地使用权面积	33529.10
有证房地产评估价值		¥57228753	
其中	有证房产评估价值		¥45962975
	土地评估价值		¥11265778
无证房屋部分			
无证房屋建筑面积		41.27	
无证房屋评估价值		¥19411	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥4536180	
总计			
¥61784344			
大写(人民币)	陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整		

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

张文奎	3220180058		2021年10月8日
杨焘	3220190048		2021年10月8日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师完成实地查勘期为自2021年02月25日至2021年02月25日。

(十三)、估价作业期

2021年02月25日至2021年10月08日

(十四)、估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自2021年10月08日起至2022年10月07日止。

附件

- (一)、不动产权证（复印件）
- (二)、区域位置图
- (三)、现状照片
- (四)、估价对象企业营业执照（复印件）
- (五)、估价委托人企业营业执照（复印件）
- (六)、房地产估价机构营业执照（复印件）
- (七)、房地产估价机构备案证书（复印件）
- (八)、本次估价注册房地产估价师资格证书（复印件）
- (九)、评估结果明细表
- (十)、房地产评估委托书

苏 (2021) 苏州市 不动产权第 5034926 号

权利人	日立 (苏州) 超高压开关有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	普陀山路196号		
不动产单元号	320505 002058 6800039 F99990001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	工业用地/工业		
面积	土地使用权面积33529.10m ² /房屋建筑面积18646.91m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2064年02月19日止		
权利其他状况	多种情况详见附记		

登记日期: 2021年09月30日

附 记

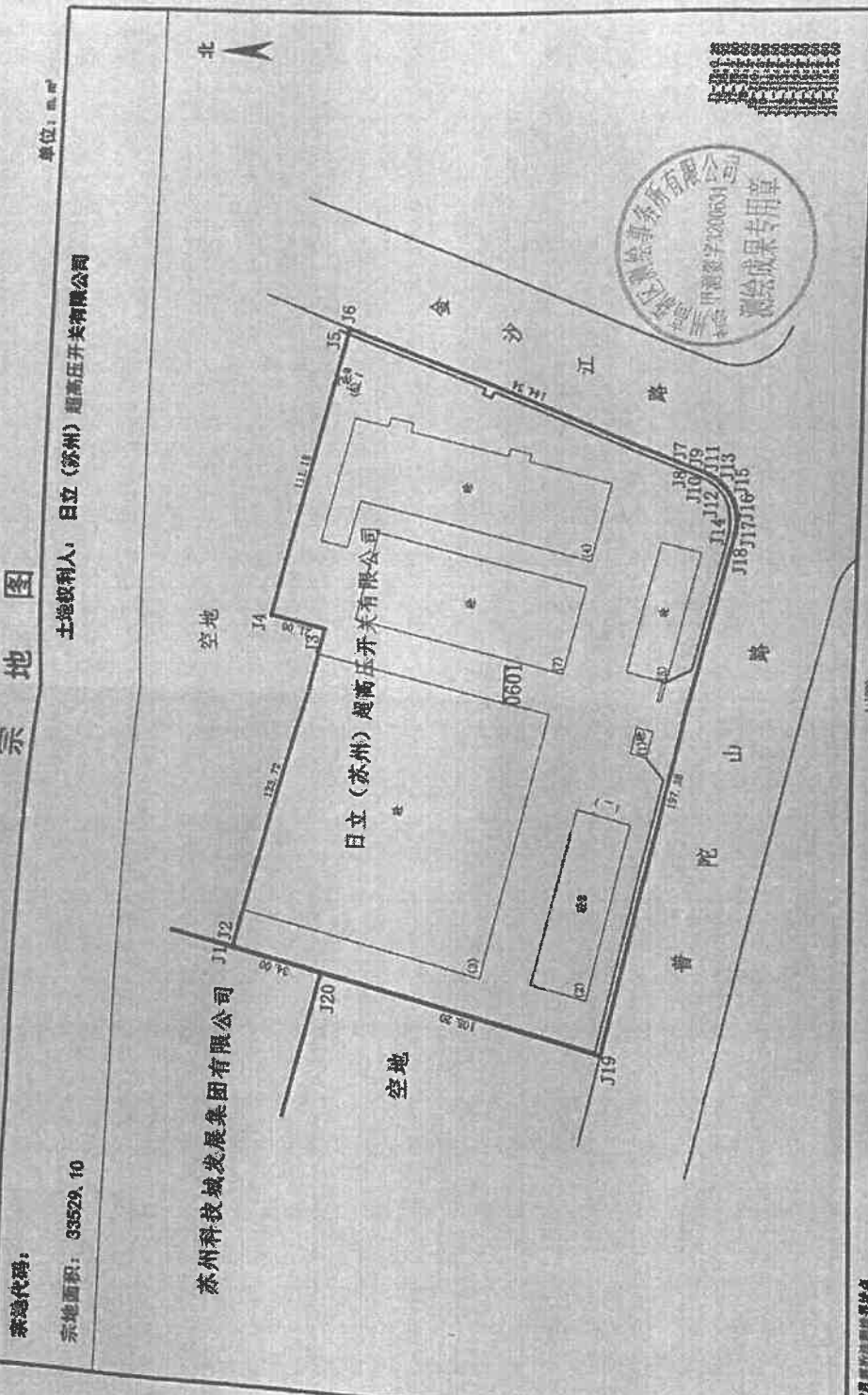
幢号:1 用途:工业 总层数:1 面积:63.90m²
 幢号:2 用途:工业 总层数:2 面积:2084.49m²
 幢号:3 用途:工业 总层数:1 面积:9667.37m²
 幢号:4 用途:工业 总层数:1 面积:3274.41m²
 幢号:5 用途:工业 总层数:1 面积:765.66m²
 幢号:6 用途:工业 总层数:1 面积:48.69m² (其中地下室部分面积为48.69m²)
 幢号:7 用途:工业 总层数:1 面积:2742.39m²



附图页

不动产登记
苏州市不动产登记中心

宗地图



宗地代码: 33529.10

土地权利人: 日立(苏州)超高压开关有限公司

单位: m²

苏州科技城发展集团有限公司

日立(苏州)超高压开关有限公司



2021年7月 苏州市不动产登记中心
 制图日期: 2021年7月27日
 审核日期: 2021年7月27日

测绘单位: 苏州科技城发展集团有限公司
 测绘人: 张明华
 审核人: 陈小华

苏州市不动产登记中心第五分中心

现状照片







编号 320512000201805240172



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
 法定代表人 季建国
 注册资本 1000万元整
 成立日期 2004年11月16日
 营业期限 2004年11月16日至*****
 经营范围 房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏大地恒安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：季建国
(执行事务合伙人)

住所：苏州高新区珠江路117号5幢201室

统一社会信用代码：913205057682718365

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)苏州 00440

有效期限：2015年03月16日 至 2024年03月15日



发证机关(公章)
2021 02

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00187699



姓名 / Full name

杨焘

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320525198708251530

注册号 / Registration No.

3220190048

执业机构 / Employer

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-19

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产生估价业务，有权在房地产生估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00211807

姓名 / Full name

张文奎 / Sex



身份证件号码 / ID No.

320911198910164338

注册号 / Registration No.

3220180058

执业机构 / Employer

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature

估价结果汇总表

面积: m²; 金额: 元; 单价: 元/m²

编号: 天地恒安(2021)估字第15007号

坐落:	苏州高新区普陀山路196号		
权利人:	日立(苏州)超高压开关有限公司		
有证房地产部分			
不动产权证号	苏(2021)苏州市不动产权第5034926号	有证房屋建筑面积	18646.91
		土地使用权面积	33529.10
有证房地产评估价值	¥57228753		
其中	有证房产评估价值	¥45962975	
	土地评估价值	¥11265778	
无证房屋部分			
无证房屋建筑面积	41.27		
无证房屋评估价值	¥19411		
装修附着物部分			
装修附着物评估价值	¥4536180		
总计			
¥61784344			
大写:	陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整		
需说明事项			估价机构(章) 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
估价师	张文奎	证号	3220180058
估价师	杨焘		3220190048
			价值时点 2021年2月25日

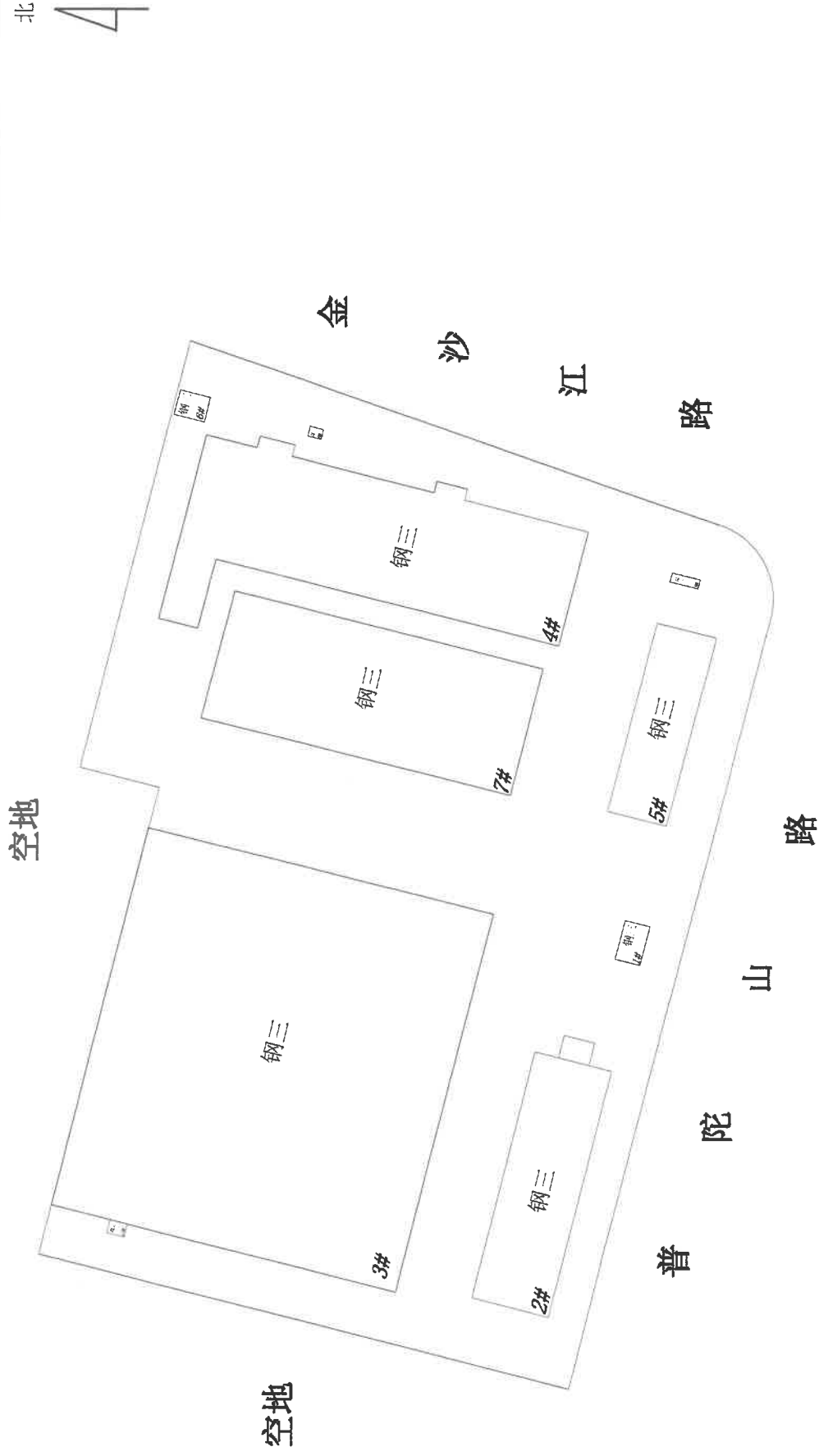
房产分幢平面示意图

编号：天地恒安（2021）估字第15007号

率：% 长度：m 面积：

坐落：苏州高新区普陀山路196号

权利人：日立（苏州）超高压开关有限公司



房产平面示意图

房屋面积表

率：% 长度：m 面积：m²

编号：天地恒安（2021）估字第15007号

幢号	结构	现状用途	算式	面积	说明
有证房屋					
1	钢混三等	门卫室		63.90	基本完好房
2	钢混三等	办公楼		2084.49	基本完好房
3	钢混三等	生产用房		9667.37	基本完好房
4	钢混三等	生产用房及配电房		3274.41	基本完好房
5	钢混三等	生产用房		765.66	基本完好房
6	钢混三等	泵房及地下水池		48.69	基本完好房
7	钢混三等	生产用房		2742.39	基本完好房
有证房屋面积合计				18646.91	
无证房屋					
8	混合三等	燃气房	2.48*3.48	8.63	基本完好房
9	混合三等	生产辅房	2.33*7.1	16.54	基本完好房
10	简易一等	垃圾房	3.5*4.6	16.10	基本完好房
无证房屋面积合计				41.27	
房屋面积合计				18688.18	
需说明事项				估价机构 (章)	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
估价师	张文奎	证号	3220180058	价值时点	2021年2月25日
估价师	杨焘		3220190048		

土地使用权价值评估表

面积: m²; 金额: 元; 单价: 元/m²

编号: 天地恒安(2021)估字第15007号

坐落:	苏州高新区普陀山路196号		
权利人:	日立(苏州)超高压开关有限公司		
不动产权证号	苏(2021)苏州市不动 产权第5034926号	土地使用权面积(m ²)	33529.10
土地使用权类型	出让	土地用途	工业用地
土地使用权终止日期	2064年2月19日	剩余土地使用年期	42.98
出让工业用地评估单价(元/ m ²)	336		
出让工业用地评估价值 (元)	¥11265778		
人民币大写:	壹仟壹佰贰拾陆万伍仟柒佰柒拾捌元整		
需说明事项			

苏州市有证房屋重置成本价值评估表

率：% 长度：m 面积：m² 体积：m³ 金额：元 编号：天地恒安（2021）估字第15007号

坐落		苏州高新区普陀山路196号										不动产权证号				苏（2021）苏州市不动产权第5034928号						
权利人		日立（苏州）超高压开关有限公司										土地使用权面积				33529.10						
幢号	结构等级	基本重置价	层高调整		结构调整(%)	前期费用	市政配套费	建设成本合计	管理费用	投资利息	销售费用	开发利润	销售税金	重置单价	已使用年限	成新调整		建筑物折旧额	评估单价	建筑面积	有证房屋重置成本价值	
			增高率(%)	层高												耐用年限	残值率					成新率
1	钢混三等	1537	3.40	0.0	0.00	102.98	107.70	1747.68	34.95	38.36	54.63	56.27	103.03	2034.92	7	60	2%	89%	1811.08	63.90	115728	
2	钢混三等	1537	3.60	1.5	0.00	104.52	107.70	1772.28	35.45	38.90	55.40	57.06	104.48	2063.57	7	60	2%	89%	1836.58	2084.49	3828333	
3	钢混三等	1472	11.50	60.0	0.00	157.80	107.70	2620.70	52.41	57.52	81.92	84.38	154.50	3051.43	7	50	2%	86%	2624.23	9667.37	25369402	
4-1	钢混三等	1472	9.50	45.0	0.00	143.00	107.70	2385.10	47.70	52.35	74.55	76.79	140.61	2777.10	7	50	2%	86%	2388.31	3085.92	7370134	
4-2	钢混三等	1472	5.30	-10.5	0.00	88.27	107.70	1513.41	30.27	33.22	47.31	48.73	89.22	1762.16	7	50	2%	86%	1515.46	188.49	285649	
5	钢混三等	1472	9.35	42.8	0.00	140.84	107.70	2350.56	47.01	51.59	73.47	75.68	138.58	2736.89	7	50	2%	86%	2353.73	765.66	1802157	
6	钢混三等	1472	7.50	15.0	0.00	113.42	107.70	1913.92	38.28	42.01	59.83	61.62	112.84	2228.50	7	60	2%	89%	1983.36	48.69	96570	
7	钢混三等	1472	9.00	37.5	0.00	135.61	107.70	2267.31	45.35	49.76	70.87	73.00	133.67	2639.96	1	50	2%	98%	2587.16	2742.39	7095002	
合计																						45962975元
肆仟伍佰玖拾陆万贰仟玖佰柒拾伍元整																						
有关重置价确定的依据说明及计算																						
1、根据苏住建房（2020）9号文件确定基本重置价；																						
2、建设成本合计=基本重置价*（1+层高增减率）*（1+结构调整）+前期费用+市政配套费，重置单价=建设成本合计+管理费用+开发利息+销售费用+开发利润+销售税金，建筑物折旧额=重置单价*（1-成新率）；																						
3、房屋重置成本价值=（重置单价-建筑物折旧额）*建筑面积；																						
需说明事项		估价机构										江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司										
		（章）																				
估价师		张文奎										证号										
估价师		杨焱										证号										
		3220180058										3220190048										
		价值时点										2021年2月25日										

苏州市无证房屋评估明细表

率：% 长度：m 面积：m² 体积：m³ 金额：元 编号：天地恒安（2021）估字第15007号

坐落		苏州高新区普陀山路196号		无证建筑面积		41.27							
权利人		日立（苏州）超高压开关有限公司											
幢号	结构等级	基本重置单价	层高调整		结构调整(%)	重置单价	成新率	折扣		评估单价	建筑面积	无证房屋评估价	
			层高	增减率(%)				办证费	无证折扣				
8	混合三等	902	3.00	0.0	0.0	902	86%	80	90%	626	8.63	5402	
9	混合三等	902	3.00	0.0	0.0	902	86%	80	90%	626	16.54	10354	
10	简易一等	447	3.40	6.0	0.0	473.82	70%	80	90%	227	16.1	3655	
合计		19411元											
总金额（大写）		壹万玖仟肆佰壹拾壹元整											
有关重置价确定的依据说明及计算		1、根据苏住建房（2020）9号文件确定基本重置价； 2、重置单价=基本重置价*（1+层高增减率）*（1+结构调整）； 3、无证房屋评估价格=（重置单价*成新率-80（办证费））*无证折扣90%*建筑面积；											
需说明事项		估价机构						江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司					
估价师		张文奎						证号 3220180058					
估价师		杨焱						证号 3220190048					
		价值时点						2021年2月25日					

苏州市城市房屋装修设备及附着物专项分户评估表

率：% 长度：m 面积：m² 体积：m³ 金额：元

编号：天地恒安（2021）估字第15007号

房屋坐落	苏州高新区普陀山路196号		房屋所有权人	日立（苏州）超高压开关有限公司		
2#办公楼						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
防静电木地板	m ²	296.00	16.80	84%	4177.15	5.6*3
优质地砖	m ²	202.00	128.66	84%	21831.03	1.8*8+9.2*8+6.2*2.9+2.8*8.1
普通地砖	m ²	106.00	743.68	84%	66217.27	2*8.4*5.6+6.7*2.2+19.2*19.8+3.8*6.9+12.8*10.3+6.3*7+1.4*5*2+1.4*5.1*2+2.8*1.8+6.7*2.2+2.8*1.6
优质固定地毯	m ²	119.00	1033.03	84%	103261.68	2.4*5.+5.8*6.4+6.1*5.9+26.8*2.5+8.7*17.7+8.9*5.9+8.9*11.8+6.2*5.6+2*6+11.2*2+35*2.6+33*5.6+26.8*8.7-5.6*3+2.9*2.8
木踢脚线	m	44.00	443.30	84%	16384.37	(2.4+5.7)*2+(5.8+6.4)*2+(6.1+5.9)*2+8.7*2+10+8.9*2+3+(6.2+5.6)*2+6*2+11.2*2+35+(6*2+2.7*2)*2+33+5.6*2++26.7+8.7*2+8.7*8+5.6*8
地砖踢脚线	m	30.00	219.10	84%	5521.32	9.2+8+6.2+2+(6.7+2.2)*2+19.2*2+19.8*2+13.1*2+7*4+6.2+2.8*2+8.1+10.1*2+1.8*2
板平顶	m ²	110.00	1677.16	84%	154969.58	2.4*5.7+9.2*8+5.8*6.4+2.9*2+6.1*5.9+26.8*2.5+8.7*17.7+8.9*5.9+8.9*11.8+6.2*5.6+8.4*5.6*2+6.7*2.2*2+2*6+19.2*19.8+2.8*3.6+2.8*6.2+11.2*2+35*2.6+33*5.6+26.7*8.7+8.6*2.8
普通铝扣顶	m ²	152.00	202.16	84%	25811.79	3.8*6.9+12.8*10.3+6.3*7
普通有色瓷砖面	m ²	173.00	479.60	84%	69695.47	(8.4+5.6)*2*2.6*2+24.6*2.6*2+(12.8+10.3)*2*2.8+(2.4+11.3)*2*2.8
镜面玻璃	m ²	213.00	4.32	84%	772.93	1.2*1.8*2
钢化玻璃隔断	m ²	368.00	145.44	84%	44958.41	15*2.7*2-1.2*2.2*5+39*2.6-9*1.2*2.2
铝合金玻璃隔断	m ²	287.00	8.80	84%	2121.50	5.5*1.6
彩钢夹芯板墙	m ²	206.00	10.92	84%	1889.60	4.2*2.6
板隔墙	m ²	132.00	412.44	84%	45731.35	14.8*2.8+6*2.8+8.7*2.8+3*2.8+(6.2+5.6)*2+8.9*2+3)*2.8+13.1*2.8+5.6*2*2.8+8.7*3*2.8+20*2.8
烤漆玻璃背景墙	m ²	450.00	21.84	84%	8255.52	2.6*4.2*2
塑扣板贴面	m ²	69.00	59.92	84%	3472.96	(3.8+6.9)*2*2.8
门套	樘	312.00	14.00	84%	3669.12	14.00
优质纱门	樘	299.00	1.00	84%	251.16	1.00
优质纱窗	樘	196.00	3.00	84%	493.92	3.00
门扇	扇	440.00	16.00	84%	5913.60	16.00
防火门	m ²	370.00	14.98	84%	4655.78	2*0.5*2.1*3+2.5+1.6*2.3+2.5
钢化玻璃门	m ²	545.00	42.56	84%	19483.97	1*2.8*2+1.2*2.2*5+9*1.2*2.2
感应钢化玻璃门	m ²	1220.00	15.39	84%	15771.67	5.7*2.7
铝合金封阳台、铝合金门	m ²	250.00	17.68	84%	3712.80	3*2.4+1.8*2.4+2.2+1.8*2.2

装修及附着物

钛合金移门	m ²	350.00	5.50	84%	1617.00	2.2*2.5
不锈钢防盗栏	m ²	201.00	8.40	84%	1418.26	1*2.8*3
不锈钢扶手	m	419.00	17.20	84%	6053.71	8.6*2
不锈钢栏杆	m	207.00	25.00	84%	4347.00	2+3+6+2+3*3+2+1
抽水马桶（带智能马桶盖）	套	3500.00	4.00	84%	11760.00	4.00
蹲式马桶	套	300.00	16.00	84%	4032.00	16.00
立式便池	套	411.00	6.00	84%	2071.44	6.00
瓷面盆（含洗脸台面盆）	套	609.00	6.00	84%	3069.36	6.00
不锈钢池	套	270.00	3.00	84%	680.40	3.00
瓷制水池	套	110.00	3.00	84%	277.20	3.00
拖把池	套	206.00	4.00	84%	692.16	4.00
花岗石(大理石)台面	m ²	204.00	2.75	84%	471.24	5.5*0.5
卫生间隔断	套	300.00	23.00	84%	5796.00	23.00
小便池隔断	套	60.00	6.00	84%	302.40	6.00
吊柜、固定矮柜	m	624.00	4.80	84%	2515.97	2.4*2
铸铁下水道盖板	m	110.00	34.10	84%	3150.84	7.2+26.9
铁梯	架	1500.00	1.00	84%	1260.00	1.00
房屋装修小计					678538.93	
室内水电装修费（15%）					101780.84	
3#厂房办公区域						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
优质地砖	m ²	202.00	530.00	84%	89930.40	10*53
普通地砖	m ²	106.00	100.08	84%	8911.12	3.5*10*2+9.4*1.6*2
优质固定地毯	m ²	119.00	600.00	84%	59976.00	60*10
木踢脚线	m	44.00	301.20	84%	11132.35	70*2+80.6*2
地砖踢脚线	m	30.00	320.96	84%	8088.19	28.8*2+7.6*2+25.5*2+15.5- 0.04+10+3.3*2+1.5+9.4*2*2+31.5*4
板平顶	m ²	110.00	723.00	84%	66805.20	3.5*10*2+5.3*10+60*10
镜面玻璃	m ²	213.00	7.92	84%	1417.05	2.2*1.2*3
木板隔墙	m ²	132.00	241.80	84%	26810.78	80.6*3
门套	樘	312.00	24.00	84%	6289.92	24.00
门扇	扇	440.00	24.00	84%	8870.40	24.00
防盗门	扇	965.00	1.00	84%	810.60	1.00
防火门	m ²	370.00	6.60	84%	2051.28	1.5*2.2*2
铝合金门窗	m ²	250.00	2.50	84%	525.00	2.50
不锈钢防盗栏	m ²	201.00	12.00	84%	2026.08	2*3*2
不锈钢扶手	m	419.00	38.00	84%	13374.48	9.5*2*2
蹲式马桶	套	300.00	21.00	84%	5292.00	21.00
立式便池	套	411.00	11.00	84%	3797.64	11.00
瓷面盆（含洗脸台面盆）	套	609.00	8.00	84%	4092.48	8.00
拖把池	套	206.00	6.00	84%	1038.24	6.00
小便池隔断	套	60.00	11.00	84%	554.40	11.00
卫生间隔断	套	300.00	21.00	84%	5292.00	21.00
房屋装修小计					327085.61	
室内水电装修费（15%）					49062.84	
3#生产厂房						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
环氧树脂地坪	m ²	55.00	8400.00	84%	388080.00	90*100-60*10
板平顶	m ²	110.00	233.22	84%	21549.53	7.8*29.9
钢化玻璃隔断	m ²	368.00	71.50	84%	22102.08	(6.2+4.1*2)*3.2+6.2*4.1
彩钢夹芯板墙	m ²	206.00	1470.59	84%	254470.89	(22.6+18.4)*2*12+(5.4+8.7) *2.5+14.2*2.5+22.6*18.4
砖砌墙	m ²	150.00	150.15	84%	18918.90	7.8*2*3.3+29.9*3.3

装修及附着物

防火门	m ²	370.00	40.30	84%	12525.24	1.8*2.2*2+2*2+1.8*2.2*3+1.5*2.2*2+2.2*3+1.5*2.2
电动防火卷帘门	m ²	550.00	175.84	84%	81238.08	3.8*5.1*8+4*5.2
铝合金门窗	m ²	250.00	37.20	84%	7812.00	2.2*2*3+1.5*2*8
电动卷帘门	m ²	356.00	47.30	84%	14144.59	4.3*5.5*2
铁防盗栏	m ²	126.00	46.08	84%	4877.11	(6.2+4.1*2)*3.2
铁梯	架	1100.00	2.00	84%	1848.00	2.00
房屋装修小计					827566.42	
4#生产厂房						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
环氧树脂地坪	m ²	55.00	3014.04	84%	139248.65	29.9*99.6+4.5*4*2
夹板平顶、石膏板平顶	m ²	110.00	142.45	84%	13162.38	3.9*10.5+5.8*17.5
普通地砖	m ²	106.00	18.55	84%	1651.69	5.5*2.6+2.5*1.7
夹板平顶、石膏板平顶	m ²	110.00	18.55	84%	1714.02	5.5*2.6+2.5*1.7
普通有色瓷砖面	m ²	173.00	66.42	84%	9652.15	8.1*2*2.7+4.2*2*2.7
塑钢门	m ²	280.00	17.92	84%	4214.78	0.8*2.2*2+1.8*2*4
蹲式马桶	套	300.00	5.00	84%	1260.00	5.00
立式便池	套	728.00	4.00	84%	2446.08	4.00
瓷面盆(含洗脸台面盆)	套	609.00	2.00	84%	1023.12	2.00
瓷制水池	套	110.00	1.00	84%	92.40	1.00
厕所隔断	套	350.00	5.00	84%	1470.00	5.00
双面木板隔墙、彩钢夹芯板墙	m ²	206.00	515.70	84%	89236.73	4.5*14.6+100*4.5
砖砌墙	m ²	150.00	739.77	84%	93211.02	(3.9*2+10.5)*3.5+14.6*4.8+100*4.8+(17.5+5.8*3)*3.6
防火门	m ²	370.00	25.20	84%	7832.16	1.5*2.2*3+1.5*2.2*4+1*2.1
电动卷帘门	m ²	345.00	97.04	84%	28122.19	4.2*5.3*4+2*4
铝合金门窗	m ²	250.00	58.80	84%	12348.00	2.1*2+5*2.1*3+2.1*4*1+2.1*7
不锈钢防盗栏	m ²	201.00	4.00	84%	675.36	2*2
瓷制水池	套	110.00	3.00	84%	277.20	3.00
铁梯	架	1100.00	2.00	84%	1848.00	2.00
房屋装修小计					409485.93	
5#生产厂房						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
环氧树脂地坪	m ²	55.00	740.00	84%	34188.00	50*14.8
防火门	m ²	370.00	7.92	84%	2461.54	2.2*1.8*2
电动卷帘门	m ²	345.00	44.00	84%	12751.20	4*5.5*2
铁梯	架	1275.00	2.00	84%	2142.00	2.00
房屋装修小计					51542.74	
7#生产厂房部分						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
环氧树脂地坪	m ²	55.00	2680.65	96%	141538.32	33.3*80.5
防火门	m ²	370.00	30.00	96%	10656.00	2.5*3*4
电动卷帘门	m ²	345.00	89.04	96%	29490.05	4.2*5.3*4
房屋装修小计					181684.37	
7#配电室部分						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
防火门	m ²	370.00	23.70	84%	7365.96	2.4*3*3+2.1
不锈钢防盗栏	m ²	201.00	4.00	84%	675.36	2*2
房屋装修小计					8041.32	0.00
1#门卫室、6#泵房、8#瓦斯房、9#氨气房						

装修及附着物

项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
优质地砖	m ²	202.00	53.12	84%	9013.40	5.9*6+5.8*3.8-1.8*2.4
普通地砖	m ²	106.00	4.32	84%	384.65	1.8*2.4
地砖踢脚线	m	30.00	46.00	84%	1159.20	11.9*2+9.6*2+3
普通有色瓷砖面	m ²	173.00	22.68	84%	3295.86	4.2*2*2.7
门套	樘	312.00	2.00	84%	524.16	2.00
门扇	扇	625.00	2.00	84%	1050.00	2.00
防火门	m ²	370.00	6.60	84%	2051.28	1.5*2.2*2
塑钢门	m ²	280.00	13.98	84%	3288.10	2*2*3+2.2*0.9
抽水马桶	套	741.00	1.00	84%	622.44	1.00
普通洗脸盆	套	206.00	1.00	84%	173.04	1.00
房屋装修小计					21562.13	
10#垃圾房						
项目	单位	增减单价	数量	成新率	增减金额	算式
防盗门	扇	965.00	4.00	84%	3242.40	4.00
房屋装修小计					3242.40	
附着物						
玻璃幕墙	m ²	675.00	45.20	86%	26238.60	2*6.5*2+8*2.4
围墙	m ²	259.00	1592.40	86%	354691.18	236*2+210*1.8+1.8*216+1.7*208
女儿墙(2#)	m ²	82.00	242.55	86%	17104.63	(29.7+19.8*2)*3.5
优质地砖	m ²	202.00	11.28	86%	1959.56	1.2*1.9+1.2*7.5
铸铁门(带电机)	m ²	450.00	20.06	86%	7763.22	11.8*1.7
普通水泥地	m ²	79.00	663.00	86%	45044.22	27*0.6+384*0.7+239*0.7+145*0.7+156*0.7
混凝土道路(厚20cm)	m ²	182.00	7101.91	86%	1111590.95	94*8.5+4*117+10*167+9*201+10*37+8*82+3.5*10+23.5*27.4+5.5*2.5*16+5+4.5*110*0.65+5*12.8+3.3*12.2
混凝土道路(厚15cm)	m ²	147.00	1810.52	86%	228885.94	3.5*3.2*2+3.2*22.6+11.2*7.3+2.1*30*0.65+16.2*1.9+7*6.7+3.6*3+1.6*3.2+3.1*3.3*2+3.1*7.6+6.7*3.4*2+6.6*11.9+7.7*4.7+4.6*2.5+2.5*3+11.9*30*0.65+2.2*2.8+7.7*4*2+4.8*5.7+7.3*6.8+4.2*3*6+14.5*33.1+12.2*11.8+2.4*4.9+6.6*12.1+21.7*3.3+3.7*5.1+3.7*4.8
砖砌厂牌	m ²	230.00	28.86	86%	5708.51	7.6*1.8*2+1.5
大理石、花岗石墙面	m ²	334.00	13.68	86%	3929.44	7.6*1.8
不锈钢扶手、栏杆	m	419.00	7.00	86%	2522.38	7.00
不锈钢防盗门	m ²	240.00	2.50	86%	516.00	2.50
混凝土预制路牙石	m	40.00	1242.00	86%	42724.80	1242.00
垂直钢架楼梯	架	1500.00	6.00	86%	7740.00	6.00
车棚	m ²	250.00	80.96	86%	17406.40	17.6*4.6
广告字(大)	m ²	200.00	2.40	86%	412.80	3.*0.8
广告字(小)	m ²	150.00	18.20	86%	2347.80	2*1+9*1.8
附着物小计					1876586.43	
总计					¥4536180	
总金额(人民币大写)					肆佰伍拾叁万陆仟壹佰捌拾元	
需说明事项	1、本表所列装修及附着物价格按苏住建房[2020]8号文公布的价格确定。					

房地产评估委托书

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

兹因 确定转让房地产价值 的需要，特委托贵公司对下述房地产进行房地产市场价格评估，其基本情况如下：

1. 权利人：日立（苏州）超高压开关有限公司；
2. 坐落：苏州高新区普陀山路 196 号；
3. 评估范围：苏州高新区普陀山路 196 号的工业房地产，包含 1#-7#建筑面积 18646.91M² 的有证房屋价值，包含面积为 33529.10M² 土地使用权价值，包含 8#-10#建筑面积为 41.27M² 的无证房屋价值，包含房屋装修及附着物价值；
4. 价值时点：2021 年 02 月 25 日；
5. 评估目的：为确定价值时点的房地产转让价值提供参考依据而评估房地产市场价格；

估价委托人（签章）：

联系人（签字）：

联系地址：

联系电话：

_____年____月____日

